



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 505/Pdt.G/2016/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

IR. HARIYANTO, umur 52 tahun, tempat/tgl. lahir : Jember, 17-11-1962, pekerjaan wiraswasta, alamat di Br/Lingk Kuwum, Desa/Kelurahan Sembung, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **ALFANNO EDWARD B. LAOEMOERY, SH., LEONARDO AGUSTINO, SH., JUNIA ADOLFINA BLEGUR LAUMURI, SH.** adalah para advokat dan asisten advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum “ANUGRAH” Jl. Diponegoro No. 190, Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai -----

-----PENGUGAT -----

Melawan:

I WAYAN KURMA, umur 59 tahun, tempat/tgl. lahir : Banjar Kuwum, 10-11-1955, pekerjaan wiraswasta, alamat di Banjar Kuwum Kuwum, Desa/Kelurahan Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT**-----

dan :

NI NYOMAN MENI, umur 57 tahun, tempat/tgl. lahir : Kuwum, 29-12-1958, pekerjaan wiraswasta, alamat di Banjar Kuwum Kuwum, Desa/Kelurahan Kuwum, Kecamatan

Halaman 1 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengwi, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut

sebagai -----TURUT TERGUGAT-----

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Juli 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 505/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 20 Juli 2016, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi), seperti diterangkan dalam surat ukur No. 340/2013, tertanggal 20-09-2013, terdaftar atas nama I Wayan Kurma, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, beserta bangunan yang berdiri di atasnya;
2. Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut disepakati dengan harga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014, dan diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 25, tertanggal 21 Agustus 2004 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 26, tertanggal 21 Agustus 2014, ketiga akta tersebut dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn.;
3. Bahwa harga pembelian tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat, dan terhadap penerimaan pembayaran tersebut Tergugat telah memberikan kwitansi tanda terimanya, sehingga berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014

Halaman 2 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 25, tertanggal 21 Agustus 2004 maka Penggugat menindaklanjutinya dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 330/2014, tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., M.Kn., dan saat ini Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum seluas 900 m2 atas tanah dan bangunan tersebut kepemilikannya telah terdaftar atas nama Ir. Hariyanto (in casu Penggugat);

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengosongan No. 26, tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn., Tergugat berjanji untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 20 Oktober 2014, bilamana pada tanggal tersebut Tergugat belum menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat, maka Tergugat dikenakan pembayaran denda tiap-tiap hari sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat dan denda tersebut berlaku untuk 7 (tujuh) hari dan denda mana wajib dibayar seketika dan sekaligus lunas. Selain denda tersebut, bila lewat waktu 7 (tujuh) hari Tergugat belum juga mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, maka Tergugat juga memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengosongkan sendiri tanah dan bangunan tersebut bila perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib, dan semua biaya untuk itu akan dibebankan kepada Tergugat;
5. Bahwa ternyata setelah jatuh tempo sesuai perjanjian pengosongan tersebut Tergugat juga tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut, sehingga berdasarkan perjanjian pengosongan setelah lewat tanggal 20 Oktober 2014 yakni terhitung sejak tanggal 21 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 27 Oktober 2014 total denda yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000 x 7 hari, maka total dendanya menjadi sebesar Rp. 7.000.000,-

Halaman 3 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tujuh juta rupiah). Bahwa denda sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) tersebut sampai saat ini juga belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

6. Bahwa selanjutnya Penggugat juga telah memberikan teguran kepada Tergugat untuk segera melaksanakan isi Akta Perjanjian Pengosongan tersebut melalui surat somasi terakhir tertanggal 23 Desember 2014, namun surat somasi tersebut dibalas oleh Tergugat dengan surat penangguhan tertanggal 30 Desember 2014 yang intinya bahwa Tergugat mohon kepada Penggugat untuk menunda pengosongan tanah dan bangunan tersebut, dan sampai saat diajukannya gugatan ini Tergugat tetap tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
7. Bahwa berdasarkan fakta tersebut jelas ada itikad tidak baik dari Tergugat hendak mengulur-ngulur waktu dan lari dari tanggung jawabnya, karena tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan yang dijual tersebut pada Penggugat, atau dapat dikatakan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi), tidak menepati perjanjian pengosongan yang telah disepakati bersama;
8. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar sampai dilaksanakan;
9. Bahwa ditariknnya NI NYOMAN MENI selaku Turut Tergugat dalam gugatan perkara ini adalah karena Turut Tergugat telah memberikan persetujuan kepada Tergugat melaksanakan jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, dan Turut Tergugat ikut serta menandatangani Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014, yang diikuti dengan Akta Kuasa Untuk menjual No. 25, tertanggal 21 Agustus 2004 dan Akta

Halaman 4 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengosongan No. 26, tertanggal 21 Agustus 2014 yang ketiga akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn., maka untuk melengkapi gugatan menurut hukum wajar pula ia ditarik sebagai pihak Turut Tergugat agar mentaati putusan perkara ini;

10. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini diajukan atas dasar adanya bukti-bukti yang autentik/notariel, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 191 Rbg yang berlaku, keputusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (uit voerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini agar kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sah jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn.;
3. Menyatakan hukum sah Akta Jual Beli Nomor 330/2014, tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., M.Kn.;
4. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi hukum;
5. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tertera atas nama Ir. Hariyanto adalah sah milik Penggugat beserta bangunan yang berdiri di atasnya;

Halaman 5 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan bahwa Tergugat telah cidera janji (wanprestasi) yaitu Tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya seperti apa yang telah diperjanjikan semula ;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan menyerahkannya pada Penggugat dengan tanpa syarat, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan dari pihak yang berwajib;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar hingga dilaksanakan;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (uit voerbaar bij voorraad);
12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan baik pihak Penggugat hadir kuasanya tersebut dan Tergugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya yaitu BENNY HARIYONO, SH.MH. NI WAYAN KERTIASIH, SH. dan I PUTU ARMAYA, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Agustus 2016 Nomor 012/SK.Pdt/BMP/VIII/2016 namun setelah selesai jawaban Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat diganti menjadi I GEDE AGUS

Halaman 6 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUSUMA NUGRAHA, SH. dan ARY INDRAJAYA, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 02 November 2016 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak yang berperkara melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 dan Tergugat menunjuk mediator sendiri yang bernama IR. DEYONG, SH.MH. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 September 2016 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 10 Oktober 2016 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakuiinya:

2. "Gugatan Penggugat Abscur Liber"

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (Abscur Libel), karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas obyek sengketa ; Penggugat hanya menguraikan sertifikat hak milik tanpa menunjuk mana yang dijadikan obyek sengketa ; untuk itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat lebih kabur lagi karena tidak menguraikan secara jelas batas-batas dari TANAH/obyek gugatan, dimana tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat adalah tanah milik Tergugat yang diperoleh dari warisan peninggalan leluhur Penggugat yakni :

Halaman 7 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah seluas 900 M2 dengan bukti Sertifikat hak Milik Nomor : 744/Desa Sembung, NIB : 00369, Surat Ukur Nomor : 429/ 1992 Tanggal 29 januari 1991 atas nama pemegang hak I Wayan Kurina, yang terletak di Jl. Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, propinsi Bali dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : Tanah Milik I Wayan Ranen
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Denpasar - Bedugul
 - Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Diana
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik I Wayan Meji

Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas obyek sengketa serta tidak menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa sudah sepatutnya obyek gugatan Penggugat dinyatakan kabur (abscur libel); Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan bahwa: "Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima "; untuk itu sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap terurai pula dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat kecuali yang diakuiinya secara tegas ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 1 s.d butir no. 3 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Terhadap dalil gugatan Penggugat butir no 1 s.d butir no 3 Tergugat tolak dengan tegas karena Tergugat sama sekali tidak pernah bermaksud mengalihkan atau menjual obyek sengketa kepada pihak manapun juga termasuk kepada Penggugat karena tanah dan bangunan

Halaman 8 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan tanah peninggalan leluhur yang merupakan tempat tinggal Tergugat beserta keluarga yang dimana diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan tempat tinggal dan bangunan merajan (tempat suci) lengkap milik keluarga Tergugat ;

Bahwa awal dibuatnya Perikatan jual-beli Nomor: 24 tertanggal 21 Agustus 2014 diikuti dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 25 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 26 tertanggal 21 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH.MKn. atas obyek tanah milik Tergugat I adalah hanya sebagai jaminan belaka kepada pihak Penggugat untuk peminjaman uang tergugat kepada Penggugat yang awalnya dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Kondi Santoso, SH., MKn. yakni sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 6 bulan; namun oleh karena Tergugat I sampai jangka waktu yang ditentukan belum mampu membayar kemudian atas petunjuk Penggugat diajarkan untuk meminjam kembali uang pada Bank Hari Depan dengan menggunakan jaminan sertifikat milik Tergugat, dan agar proses pencairan uang di BANK HARI DEPAN ini mudah, dengan petunjuk Penggugat pula agar sertifikat jaminan yakni SHM Nomor: 744/ Desa Sembung, NIB : 00369, Surat Ukur Nomor : 429/ 1992 Tanggal 29 Januari 1991 atas nama pemegang hak I Wayan Kurma, yang terletak di JL Desa Kuwun, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 900 M2; YANG SEOLAH-OLAH DIRUBAH KE ATAS NAMA PENGGUGAT dengan dasar jual beli, sehingga pengalihan hak/ obyek tanah milik Tergugat I kepada Penggugat dengan dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 24 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 26 tertanggal 21 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., MKn. yang kemudian dilanjutkan dengan Akta

Halaman 9 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor: 330/ 2014 tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., MKn. didasarkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat ; hal ini Nampak dari adanya "ADANYA CACAT KEHENDAK" bahwa Dasar peralihan hak adalah adanya perjanjian peminjaman uang yang disertai jaminan obyek sengketa dengan menganjurkan kepada Tergugat untuk mau menandatangani pengikatan akta jual beli terhadap obyek hak milik Tergugat, padahal persetujuan penandatanganan Akta pengikatan jual beli Akta Perikatan Jual beli Nomor 24 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 26 tertanggal 21 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH.NKn. yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor 330/2014 tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., MKn. tersebut hanyalah berfungsi untuk memberikan jaminan kepada Penggugat bahwa uang pinjamannya sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati ; jadi akta tersebut bukan keinginan Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat melainkan hanya berfungsi sebagai jaminan hutang; jadi didalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 24 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 26 tertanggal 21 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., MKn. yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor: 330/ 2014 tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., MKn. tersebut sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang

Halaman 10 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat, sehingga sudah sepatutnya pula dalil - dalil gugatan Penggugat butir no. 1 s.d butir no 3 ini dinyatakan ditolak ;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 4 s.d butir no. 7 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa dalil gugatan Penggugat butir no. 4 s.d butir no 7 Tergugat tolak dengan tegas, oleh karena Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 24 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 26 tertanggal 21 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., MKn. yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor : 330/ 2014 tertanggal 11 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., MKn. adalah cacat hukum, maka tidak untuk rmemmta pengosongan atan tanah dan dan tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk meminta pengosongan atas tanah dan bangunan milik para Tergugat dan tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk meminta pemabayaran denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap hari keterlambatannya; Dan oleh karenanya tidak patut kiranya alasan untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi; dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil gugatan Penggugat butir no. 4 s.d butir no. 7 ini dinyatakan ditolak;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 8 dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 8 Tergugat tolak dengan tegas, oleh karena Para Tergugat menempati tanah hak miliknya sendiri maka tidak ada alasan bagi Penggugat meminta tuntutan uang paksa (dwangsorn) kepada Para Tergugat; dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat mengenai uang paksa (dwangsorn) dinyatakan ditolak;

Halaman 11 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 9 dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 9 Turut Tergugat tolak dengan tegas karena Turut Tergugat menandatangani persetujuan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 24 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tertanggal 21 Agustus 2014 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 26 tertanggal 21 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH, M.Kn Atas dasar persetujuan peminjaman uang, dimana dijanjikan oleh Penggugat bahwa untuk mempermudah proses pencairan uang di BANK HARI DEPAN maka dibuatlah seolah-olah ada jual beli antara Tergugat dengan Penggugat ; sehingga tidak benar adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat; untuk itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 10, dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil Penggugat butir no. 10 sudah sepatutnya ditolak, karena Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas tanah hak milik Tergugat; sehingga tidak patut untuk menuntut pelaksanaan putusan (uitvoerbaar bijvoorraad) ;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya Para Tergugat tolak dengan tegas ;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati Para Tergugat Konvensi mohon kepada yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar/ Majelis Hakim/ Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 12 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat tersebut telah ditanggapi kembali Penggugat dengan mengajukan replik dalam surat tertanggal 17 Oktober 2016, sedangkan Tergugat menanggapi replik dari Penggugat dengan mengajukan Duplik tertanggal 15 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa keseluruhan surat jawab-jinawab tersebut terurai dalam Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat uraian putusan ini selanjutnya dinyatakan terkuip dan merupakan satu kesatuan atau bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa :

1. Foto copy Turunan Akta Perikatan Jual Beli No. 24 tertanggal 21 Agustus 2014, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Turunan Akta kuasa untuk menjual No. 25 tertanggal 21 Agustus 2014, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Turunan Akta Perjanjian Pengosongan No. 25 tertanggal 21 Agustus 2014, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy kwitansi tertanggal 22 Agustus 2014 yang ditanda tangani oleh Tergugat tentang penerimaan pembayaran jual beli sebidang tanah SHM No. 331/Desa Kuwum seluas 900 M2 dan sebidang tanah SHM No. 1109/Desa Sembung seluas 2050 M2, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Surat Pernyataan pelunasan tertanggal 22 Agustus 2014, diberi tanda P-5

Halaman 13 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 330/2014 tertanggal 11 Desember 2014 ,
diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi,
Kabupaten Dati II Badung diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy Salinan Akta Perikatan untuk jual beli Nomor 22 tertanggal 21
Agustus 2014, diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
1039/Pid.B/2015/PN Dps tertanggal 7 Juni 2016, diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Surat Somasi Penggugat kepada Tergugat tertanggal 22
Desember 2014 , diberi tanda P-10 ;
11. Foto copy Surat Penangguhan dari Tergugat tertanggal 30 Desember
2014, diberi tanda P-11 ;
12. Foto copy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 02/2015
tertanggal 12 Januari 2015 , diberi tanda P-12 ;
13. Foto copy Notulen Rapat tertanggal 18 Januari 2015 antara IR. Hariyanto
dengan I Wayan Kurma, diberi tanda P-13 ;
14. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tertanggal 12 Oktober
2016 Nomor 25 /PID/2016/PT Dps., diberi tanda P-14 ;

Menimbang, bahwa setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, foto
copy surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-6, P-8, P-9, P-12 dan P-
13 sesuai dengan aslinya, sedangkan Bukti P-7, P-10, P-11 dan P-14 foto copy
dari foto copy, dan telah dibubuhi materai secukupnya serta dilegalisasi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat
sebagaimana terurai di atas, Penggugat menyatakan akan menanggapi
dalam kesimpulan terakhirnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya,
Tergugat mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

Halaman 14 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Print out Laporan transaksi Bank BRI No. Rekening 4779-01-000134-50-5 atas nama I Wayan Kurma, diberi tanda T-1 ;
 2. Foto copy Surat Keterangan dari Kelian Dinas Banjar Kuwum tertanggal 28 Nopember 2016 Nomor : 235/KW/XI/2016, diberi tanda T-2 ;
 3. Foto copy Tanda Bukti Lapor tertanggal 23 Desember 2015 Nomor : TBL/573/XII/2015/SPKT POLDA BALI, diberi tanda T-3 ;
 4. Foto copy Pemberitahuan perkembangan laporan II tertanggal 23 Nopember 2016 Nomor : PM.0046/PW 16.04/0130.2016/XI/2016, diberi tanda T-4 ;
 5. Foto copy photo di lokasi tanah seluas 900 M2 SHM No. 744/Desa sembung yang terletak di Jalan Desa Kuwum Kec. Mengwi, Kab. Badung pada tanggal 30 Desember 2014, diberi tanda T-5 ;
 6. Foto copy Print hasil ceking pemeriksaan KTP Penggugat di Dinas Kependudukan dan catatan Sipil Kabupaten Badung, diberi tanda T-6 ;
- Menimbang, bahwa setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, foto copy surat-surat bukti bertanda T.1 sampai dengan T-4 tersebut ternyata sesuai dengan aslinya sedangkan T-5 dan T-6 foto copy dari print, dan telah dibubuhi materai secukupnya serta dilegalisasi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dan melengkapi pembuktian dalil-dalil gagatannya, Tergugat mengajukan pula 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi **I MADE GEDE ASTAWA, SE.** , memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 2000 karena hubungan dagang ;
 - Bahwa saksi tahu tempat tinggal Tergugat karena saksi sering kesana pesan dagangan kemudian ngobrol ;
 - Bahwa permasalahan Tergugat baru-baru ini saksi tahu ;

Halaman 15 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah datang kerumah Tergugat, karena pada waktu itu saksi ada dirumah Tergugat, kemudian saksi Tanya pada Tergugat “ siapa itu yang datang ? kemudian dijawab tergugat itu pak Hariyanto, katanya Tergugat pinjam uang di Bank dengan jaminan rumah ;
Sertifikat dibalik nama atan nama Penggugat, Tergugat pinjam uang atas nama Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat pinjam uang karena saksi melihat dan mendengar langsung dan saksi tahu Tergugat cerita mau pinjam uang ;
- Bahwa Penggugat datang pada waktu itu sekitar 4 – 5 orang, yang saksi ingat nama Penggugat dan Bu Dayu Natali ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Bu Dayu Natali tetapi saksi tahu, kemudian setelah sekian bulan saksi mendengar ada masalah, dulu saksi dengar hanya pinjam uang bukan balik nama ;
- Bahwa Bu Dayu Natali adalah teman dari Penggugat, Dayu sebagai penghubung untuk pinjam uang pada Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah kerumah Bu Dayu bersama Tergugat dan pak Agung untuk memastikan cerita Tergugat, pada waktu itu Bu Dayu mengatakan bukan jual beli tetapi hanya pinjam nama ;
- Bahwa yang dipakai jaminan oleh Tergugat untuk pinjam uang adalah tanah tegal dibelakang dan rumah yang ditempati sekarang ;
- Bahwa dulu pernah Tergugat datang kerumah saksi minta untuk diusahakan uang untuk membayar bunga kalau tidak bisa maka mobil Tergugat akan diambil oleh Bu Dayu ;
- Bahwa alasan tergugat pinjam uang untuk mengembangkan usaha, karena Tergugat order banyak pada saksi ;
- Bahwa menurut cerita permohonan Tergugat pinjam uang pada Penggugat sebesar Rp. 900.000.000,- tetapi di berikan Rp. 500.000.000,- ;

Halaman 16 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa buktinya saksi tidak tahu, tetapi katanya ada bukti transfer dan cash;
 - Bahwa pada tahun 2014 saksi pernah melihat foto copy sertifikatnya, setelah itu tidak tahu lagi perkembangannya ;
 - Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat aslinya dan sekarang saksi tidak pernah melihat sertifikat atas nama siapa ;
 - Bahwa Penggugat datang kerumah Tergugat tahun 2014 bulannya saksi tidak ingat, karena saksi tidak terpikir kesini arahnya ;
 - Bahwa Tergugat minta tolong pada saksi untuk pinjam uang, saksi sampaikan pinjam pada orang lain, setelah itu ada rombongan Penggugat datang, kemudian saksi tanya pada Tergugat yang mengatakan ini yang akan meminjamkan uang ;
 - Bahwa saksi dengar pembicaraan Tergugat dengan Penggugat yang intinya Tergugat mau pinjam uang, tetapi pada waktu itu belum terlaksana pinjaman tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian, peminjaman uang saksi tidak tahu hanya diperlihatkan transfer saja ;
 - Bahwa saksi diperlihatkan transfer uang pada tahun 2015 karena waktu itu ada usaha jual jagung dan dedak ;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada pengikatan jual beli di Notaris ;
 - Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat dipidana untuk jual beli tanah karena saksi sebagai saksi, tetapi saksi tidak tahu isi putusannya ;
- Kuasa Penggugat mohon kepada Hakim Ketua ditunjukkan bukti P-9 ;

2. I NYOMAN SUMBER, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sudah dari dulu karena Tergugat sebagai warga banjar ;
- Bahwa saksi sebagai perbekel harus tahu warga penduduk asli dan penduduk pendatang, dan saksi tahu berdasarkan system kami mempunyai kelian dinas yang mendata warga asli dan warga pendatang

Halaman 17 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait dengan IR Hariyanto, saksi pernah mengeluarkan Surat Keterangan (bukti T-2) yang menerangkan bahwa Penggugat tidak bertempat tinggal di Kuwum, tetapi surat keterangan yang dikeluarkan dari Desa Sembung ;
- Bahwa syarat-syarat untuk mendapat KTP setiap penduduk yang pindah ketempat kami harus membuat surat pindah dari tempat tinggal sebelumnya;
- Bahwa terkait dengan jual beli yang intinya ada kaitan jual beli apalagi warisan, harus sesuai proses apalagi tanah tersebut masih dalam bentuk pipil, kami sebagai Kepala desa terkait dengan masalah ini saksi tidak tahu;
- Kalau ada jual beli apalagi sudah ada sertifikat, kami sebagai Kepala Desa tidak tahu ;
- Bahwa kalau Tergugat dan Penggugat sudah ada jual beli, kami sebagai Perbekel tidak tahu, tetapi kalau sudah ada masalah baru Perbekel muncul;
- Bahwa tentang persentase tidak ada, karena jual beli saja saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi asli lahir di banjar Kuwum, sebelum menjadi Perbekel dua periode, sebagai kelian dinas dan tahun 2013 sebagai Perbekel di Desa Kuwum ;
- Bahwa Banjar Kuwum sepanjang pengetahuan saksi hanya ada 1 (satu) banjar Kuwum, sedangkan kalau di Desa Sembung saksi tidak tahu ;
- Bahwa dulu banjar Kuwum Desanya Sembung, kemudian tahun 2002 terjadi pemekaran Banjar Kuwum Desa Kuwum ;
- Bahwa saksi menjadi Kepala desa sejak tahun 2013 ;
- Bahwa tahun 2014 tidak ada ikatan jual beli ;
- Bahwa kalau tidak diberikan pungutan kepada Kepala desa jual beli sudah sah ;

Halaman 18 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu terjadinya proses jual beli ;

3. I GUSTI NYOMAN ARTANA, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sudah dari dulu karena Tergugat sebagai warga banjar kami ;
- Bahwa saksi menjadi kelian dinas sejak bulan September 2013 ;
- Bahwa di banjar kami tidak ada namanya IR. Hariyanto, saksi pernah diperlihatkan KTP oleh pak Kurma, dia menanyakan apakah saksi pernah membuat KTP atas nama Penggugat, saksi mengatakan tidak pernah ;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat surat pengantar untuk pembuatan KTP atas nama Hariyanto, dan saksi sudah mengecek langsung Penggugat tidak sebagai warga kami ;
- Bahwa untuk transaksi jual beli saksi tidak tahu ;
- Bahwa menurut perarem banjar kalau ada yang membeli tanah ditempat kami, ada perarem untuk banjar sebesar 2,5 % yang dipergunakan untuk pembangunan pura ;
- Bahwa dalam jual beli ini saksi tidak sempat menanyakan persentase pada Tergugat ;
- Bahwa luas tanah tersebut saksi tidak tahu, sedangkan lokasinya saksi tahu tanah tersebut tanah waris ;
- Bahwa syarat-syarat untuk mendapat KTP harus ada surat pindah, identitas jelas, minta ijin untuk menempati tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat ada jual tanah pada Penggugat ;
- Bahwa tidak ada diberikan persentase ;
- Bahwa tentang bukti P-9 putusan pidana, saksi pernah sebagai saksi dalam perkara Tergugat satu tahun yang lalu, tentang P-10 surat Somasi saksi menerima kemudian diberikan pada Tergugat, sedangkan P-13 adalah benar kesepakatan mereka berdua Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 19 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada tanda tangan kesepakatan sebelum ditanda tangani, sudah diberikan untuk dibaca ;
- Bahwa untuk mengundang Penggugat dan Tergugat saksi panggil, dan menurut keterangannya awalnya masalah pinjam meminjam, kesepakatan mereka berdua saksi tidak ada mengusulkan dan tidak tahu menahu, saksi hanya mengetahui saja ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat pinjam uang dari mereka berdua ;
- Bahwa untuk proses jual beli antara Tergugat dengan Penggugat saksi tidak tahu ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan terakhirnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 19 Januari 2017 yang selanjutnya mohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang timbul dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan telah turut dipertimbangkan dan untuk mempersingkat uraian putusan ini dinyatakan terkatip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (abscuur libel) karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas obyek sengketa dimana Penggugat hanya menguraikan sertifikat hak milik tanpa menunjuk mana yang dijadikan obyek sengketa dan Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas batas-batas dari tanah yang menjadi obyek gugatan;

Halaman 20 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas dasar hal tersebut maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil eksepsi dari Tergugat oleh karena penyusunan tata bahasa eksepsi tersebut juga kabur dan saling bertentangan sehingga membingungkan Penggugat di dalam memberikan jawabannya dan gugatan Penggugat sudah jelas menyebutkan obyek sengketa yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik no. 331/Desa Kuwum seluas 900 m2 sebagaimana surat ukur no. 340/2013 tertanggal 20 September 2013 yang merupakan milik Penggugat yang sampai saat ini tidak mau dikosongkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga atas dasar itu maka eksepsi Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi dari Tergugat tersebut:

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat oleh karena Penggugat merasa sangat dirugikan oleh Tergugat karena tanah obyek sengketa yang sudah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual beli No. 330/2014 tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH.MKn. antara Penggugat dengan Tergugat dimana terhadap obyek sengketa tersebut kepemilikannya telah terdaftar atas nama Penggugat, namun sampai saat ini Tergugat dan Turut Tergugat masih menguasai obyek sengketa padahal Tergugat telah berjanji akan mengosongkan obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan No. 26 tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH.MKn. dan atas dasar itulah Penggugat sampai saat ini tidak bisa menguasai tanah obyek sengketa;

Halaman 21 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat tentang pengosongan tanah obyek sengketa sebagaimana gugatan aquo dan obyek sengketa tersebut yaitu berupa sebidang tanah yang sudah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik no. 331/Desa Kuwum seluas 900 m2 sebagaimana surat ukur no. 340/2013 tertanggal 20 September 2013 atas nama I Wayan Kurma dan di dalam Sertifikat telah jelas disebutkan batas-batas tanah dan Tergugat juga di dalam jawabannya menyebutkan batas-batas tanah aquo yaitu:

- Sebelah Timur : Tanah Milik I Wayan Ranen
- Sebelah Barat : Jalan Raya Denpasar - Bedugul
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Diana
- Sebelah Selatan : Tanah Milik I Wayan Meji

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan, Cetakan keempat telah menyebutkan bahwa Tidak semua gugatan yang tidak menyebut batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur misalnya terhadap obyek sengketa yang terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan eksepsi Tergugat tersebut sudah masuk di dalam materi pokok perkara, maka eksepsi dari Tergugat harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat pada pokoknya ialah :

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat oleh karena Tergugat sampai saat ini tetap menguasai dan tidak mau mengosongkan tanah obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik

Halaman 22 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi), seperti diterangkan dalam surat ukur No. 340/2013, tertanggal 20-09-2013, terdaftar atas nama I Wayan Kurma, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, beserta bangunan yang berdiri di atasnya;

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah tersebut dan telah membayar lunas sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014, dan diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 25, tertanggal 21 Agustus 2004 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 26, tertanggal 21 Agustus 2014, ketiga akta tersebut dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn.;
- Bahwa atas dasar itu Penggugat menuntut agar jual beli tersebut dinyatakan sah dan Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat tidak mau mengosongkan obyek sengketa dan karenanya Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 26 tertanggal 21 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat mengenai adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sampai akta perjanjian pengosongan tidak dibantah oleh Tergugat namun Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa awal dibuatnya perikatan jual beli tersebut sampai ada Akta Perjanjian Pengosongan sebagaimana dalam gugatan aquo adalah karena ada hutang piutang dan tanah obyek sengketa milik Tergugat hanya sebagai jaminan belaka kepada pihak Penggugat untuk peminjaman uang Tergugat kepada Penggugat namun sampai jangka waktu yang ditentukan Tergugat tidak bisa

Halaman 23 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar dan atas petunjuk Penggugat dianjurkan untuk meminjam kembali uang pada Bank Hari Depan dengan menggunakan jaminan sertifikat milik Tergugat dan agar lebih mudah maka sertifikat tersebut dibuat seolah-olah dirubah menjadi atas nama Penggugat dengan dasar jual beli, dan atas dasar itulah menurut Tergugat ada itikad tidak baik dari Penggugat karena adanya cacat kehendak karena akta tersebut bukan keinginan Tergugat sehingga gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai materi pokok gugatan Penggugat maupun materi jawaban dari Tergugat serta Replik dan duplik, telah diperoleh dalil-dalil yang telah diakui setidaknya-tidaknya tidak disangkal sehingga dalil tersebut menjadi dalil tetap yang tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi), seperti diterangkan dalam surat ukur No. 340/2013, tertanggal 20-09-2013, terdaftar atas nama I Wayan Kurma, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, beserta bangunan yang berdiri di atasnya;
- Bahwa terhadap obyek sengketa aquo telah ada Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014, dan diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 25, tertanggal 21 Agustus 2004 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 26, tertanggal 21 Agustus 2014, ketiga akta tersebut dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn. dan telah ada Akta Jual Beli Nomor 330/2014, tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., M.Kn. ;

Halaman 24 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah menerima sisa kekurangan pembayaran dari Penggugat terhadap tanah obyek sengketa sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa telah ada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1039/Pid.B/2015/PN Dps tertanggal 7 Juni 2016 yang telah diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tertanggal 12 Oktober 2016 Nomor 25 /PID/2016/PT Dps. terkait jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan materi atau pokok gugatan Penggugat yang ternyata tidak dibantah oleh Tergugat di dalam jawabannya maka selanjutnya yang menjadi pokok persoalan yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah :

Bahwa Penggugat menganggap Tergugat telah melakukan ingkar janji karena Tergugat tidak memenuhi apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat di dalam perjanjian yang telah dibuat sehingga Penggugat merasa dirugikan, sedangkan menurut Tergugat bahwa Tergugat tidak ada keinginan untuk menjual tanah obyek sengketa dan semua akta yang dibuat terkait jual beli adalah bukan kehendak dari Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi), maka yang Majelis perlu pertimbangkan terlebih dahulu adalah :

Apakah akta perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut sah atau tidak dan apakah benar Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat ?

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut diatas, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Halaman 25 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 Rbg Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-14 tanpa mengajukan saksi-saksi sedangkan pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-6 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi I Made Gede Astawa, SE., saksi I Nyoman Sumber dan saksi I Gusti Nyoman Artana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat sebagaimana tersebut di atas telah diperoleh fakta-fakta yaitu:

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah milik Tergugat yaitu SHM No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2 (obyek sengketa) dan sebidang tanah SHM No. 1109/Desa Sembung, seluas 2050 m2 dengan total harga sebesar Rp. 1.450.000.000,- dan telah ada pelunasan terhadap pembayaran tanah tersebut yang uangnya dibayarkan dari PT. BPR Hari Depan (vide bukti P-4 dan P-5) ;
- Bahwa terkait dengan jual beli tanah aquo telah dibuat Akta Perikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang disetujui oleh Turut Tergugat yang semuanya dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH.MKn. oleh Penggugat dan Tergugat dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Made Januartayasa, SH.MKn. (vide bukti P-1, P-2, P-3, P-6 dan P-8) dan tanah obyek

Halaman 26 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa aquo telah beralih kepemilikannya dan tercatat atas nama Penggugat (vide bukti P-7);

- Bahwa sampai saat ini tanah tersebut tetap dikuasai oleh Tergugat dan Turut Tergugat dan Penggugat pernah membuat surat somasi kepada Tergugat pada tanggal 22 Desember 2014 untuk melaksanakan isi dari akta perjanjian pengosongan yang telah disepakati dan terhadap somasi Penggugat, Tergugat meminta penangguhan dan meminta waktu 2 minggu namun setelah lewat waktu Tergugat tetap tidak mengosongkan obyek sengketa (vide bukti P-10 dan P-11);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan perpetitum dari gugatan Penggugat maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang sahnya jual beli yaitu berdasarkan Pasal 1457 BW jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan; dan berdasarkan ketentuan tersebut maka pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan menanggungnya sedangkan pembeli harus membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut sesuai dengan Perikatan Jual Beli terhadap Tanah obyek sengketa yaitu sebidang tanah dengan No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m² , dengan surat ukur No. 340/2013, tertanggal 20-09-2013, terdaftar atas nama I Wayan Kurma, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat (vide bukti P-1) dimana pihak pertama yaitu Tergugat selaku penjual yang telah disetujui oleh Turut Tergugat selaku istri dari Tergugat, telah sepakat

Halaman 27 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjual tanah tersebut kepada pihak kedua yaitu Penggugat dan pihak kedua yaitu Penggugat sebagaimana telah disebutkan di dalam Pasal-pasal dari Akta Perikatan Jual Beli tersebut dan telah ada Akta Kuasa Untuk Menjual (vide bukti P-2) yang telah dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH.MKn. oleh Penggugat dan Tergugat dan Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat dengan nilai keseluruhan dari 2 bidang tanah yang salah satunya merupakan tanah obyek sengketa sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah dituangkan dalam kwitansi yang telah ditandatangani oleh Tergugat sebagaimana bukti P-4, P-5 dan T-1 namun Tergugat sebagai penjual belum menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah punya keinginan untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat karena dasarnya adalah hutang piutang, namun Tergugat telah sepakat dan menandatangani akta-akta tersebut di hadapan Notaris demikian juga Turut Tergugat yang telah memberikan persetujuannya sebagaimana tertera di dalam akta dimaksud sehingga hal ini membuktikan bahwa Tergugat dengan sukarela dan tidak ada paksaan menjual tanah obyek sengketa dan tidak membantah telah menerima uang hasil penjualan dari tanah obyek sengketa hal ini terbukti Tergugat telah menandatangani kwitansi pembayaran dan pelunasan sebagaimana bukti P-4 dan P-5 sedangkan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yaitu saksi I Made Gede Astawa, SE hanya mendengar cerita dari Tergugat bahwa Tergugat hendak meminjam uang kepada Penggugat dan saksi tidak mengetahui bagaimana kelanjutannya dan saksi juga tidak mengetahui tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat, demikian juga halnya dengan saksi I Nyoman Sumber dan saksi I Gusti Nyoman Artana tidak pernah mengetahui adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan saksi-saksi hanya menyatakan pernah menjadi saksi saat perkara pidana yang pernah didakwakan kepada Tergugat

Halaman 28 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana bukti P-9 dan P-14, sehingga berdasarkan uraian tersebut Tergugat tidak bisa membuktikan sebagaimana yang didalilkan di dalam bantahannya/jawabannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum kedua gugatan Penggugat yaitu Menyatakan hukum sah jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn. sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ketiga Penggugat yang Menyatakan sah Akta Jual beli No. 330/2014 tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH.MKn., dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dituangkan pula dalam Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-6 dan akta tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH.MKn., sehingga oleh karenanya petitum ketiga Penggugat ini sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah maka petitum keempat Penggugat yang Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum haruslah dikabulkan demikian juga terhadap petitum kelima yang menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tertera atas nama Ir. Hariyanto adalah sah milik Penggugat beserta bangunan yang berdiri di atasnya harus dikabulkan pula;

Halaman 29 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum keenam Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah cidera janji (wanprestasi) yaitu Tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya seperti apa yang telah diperjanjikan semula, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, Wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi dari salah satu pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-3 diatas bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat akta perjanjian pengosongan dan dalam perjanjian tersebut di dalam Pasal 1 dan Pasal 2 menyebutkan bahwa pihak pertama yaitu Tergugat sepakat untuk mengosongkan obyek sengketa paling lambat pada tanggal 20 Oktober 2014, namun sampai waktu yang disepakati Tergugat tidak mentaati isi dari perjanjian aquo sehingga Penggugat telah memberikan surat somasi kepada Tergugat tertanggal 22 Desember 2014 sebagaimana bukti P-10 dan dengan adanya somasi dari Penggugat, Tergugat minta diberikan penundaan waktu selama 2 minggu sampai tanggal 15 Januari 2015 (vide bukti P-11) namun ternyata sampai waktu yang diminta itupun Tergugat tetap tidak mentaati kesepakatan sebagaimana perjanjian pengosongan tersebut, hal ini juga telah dibenarkan oleh saksi I Gusti Nyoman Artana yang menyatakan pernah ada rapat terkait pengosongan obyek sengketa yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-13;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan ketentuan dari Pasal 1338 KUHPerduta telah menyebutkan bahwa "semua perjanjian yang telah dibuat

Halaman 30 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”
maka dengan demikian petitum keenam gugatan Penggugat sudah sepatutnya
untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh Penggugat yaitu
Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk
mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan menyerahkannya pada
Penggugat dengan tanpa syarat, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan
dengan bantuan dari pihak yang berwajib Majelis mempertimbangkan, bahwa
oleh karena di dalam Pasal 2 dalam Akta Perjanjian Pengosongan telah
menyebutkan jika pihak pertama yaitu Tergugat belum juga mengosongkan
tanah tersebut maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak
kedua yaitu Penggugat untuk mengosongkan sendiri tanah tersebut bila perlu
dengan pertolongan pihak yang berwajib, sehingga sebagaimana yang telah
ditentukan menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdara maka petitum ketujuh
Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kedelapan gugatan
Penggugat yaitu agar Menghukum Tergugat untuk membayar denda
keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan rumah
sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan
sekaligus harus dikabulkan pula oleh karena hal ini telah diperjanjikan di dalam
akta perjanjian pengosongan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesepuluh yang menyatakan
Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini
dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam Akta Perikatan Jual Beli, Akta Kuasa
Untuk Menjual dan Akta perjanjian Pengosongan yang telah dibuat oleh
Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma,
SH.MKn. sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-3, Turut Tergugat telah menyetujui

Halaman 31 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang jual beli tanah obyek sengketa aquo sehingga dengan demikian petitum
kese puluh Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum
kesembilan gugatan Penggugat agar Menghukum Tergugat membayar uang
paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari,
setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan oleh
Pengadilan Negeri Denpasar hingga dilaksanakan harus dinyatakan ditolak,
oleh karena uang paksa (dwangsom) tidak bisa dijatuhkan terhadap putusan
yang telah menghukum untuk pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesebelas yang menyatakan
bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya
hukum banding, kasasi maupun perlawanan (uit voerbaar bij voorraad) Majelis
mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4
tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang permasalahan Putusan Serta
Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap
kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai
dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000
dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama
dengan nilai/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak
lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan
putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian jelas bahwa tanpa
adanya uang jaminan yang sama nilainya dengan obyek sengketa, maka
pelaksanaan putusan serta merta dan provisionil tidak boleh dijalankan sehingga
berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka petitum Penggugat tersebut harus
dinyatakan ditolak;

Halaman 32 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat selain yang telah dipertimbangkan tersebut oleh karena tidak relevan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka terhadap gugatan selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak yang dikalahkan maka ongkos perkara harus dibebankan pada Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini;

Mengingat akan ketentuan RBg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1338 dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum sah jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m², terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, beserta bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Made Rika Dewi Kusuma, SH., M.Kn.;

Halaman 33 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum sah Akta Jual Beli Nomor 330/2014, tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Januartayasa, SH., M.Kn.;
4. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi hukum;
5. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2, terletak di Desa Kuwum, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tertera atas nama Ir. Hariyanto adalah sah milik Penggugat beserta bangunan yang berdiri di atasnya;
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah cidera janji (wanprestasi) yaitu Tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 331/Desa Kuwum, seluas 900 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya seperti apa yang telah diperjanjikan semula ;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan menyerahkannya pada Penggugat dengan tanpa syarat, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan dari pihak yang berwajib;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.556.000,- (Satu juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

Halaman 34 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis, tanggal 9 Pebruari 2017, oleh kami Ni Made Purnami, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Sutrisno, SH.MH. dan I Ketut Suarta, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Pebruari 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ni Putu Sukeni, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sutrisno, SH.MH.

Ni Made Purnami, SH.MH.

I Ketut Suarta, SH.MH

Panitera Pengganti,

Ni Putu Sukeni, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran Rp 30.000,-
- Biaya prosesRp. 50.000,-
- Biaya panggilan Rp. 1.450.000,-
- PNPB Rp. 15.000,-
- Pemeriksaan Setempat..... Rp. 400.000,-
- Meterai Rp. 6.000,-
- Redaksi Rp. 5.000,-

J u m l a h **Rp. 1.556.000,-**

(Satu juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah)

Halaman 35 dari 36 halaman Putusan No.505/Pdt.G/2016/PN Dps

